Deutscher Bundestag **Drucksache 18/10190**
18. Wahlperiode 02.11.2016

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

A. Problem und Ziel

Für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter soll eine Berufszulassungsregelung geschaffen werden. Als neue Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung sollen für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter ein Sachkundenachweis sowie für Wohnungseigentumsverwalter darüber hinaus eine Berufshaftpflichtversicherung eingeführt werden. Mit der im Gesetzentwurf vorgesehenen Einführung eines Sachkundenachweises wird eine Verbesserung der von Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern erbrachten Dienstleistungen und damit eine Stärkung des Verbraucherschutzes angestrebt. Zudem soll der Gesetzentwurf durch die Einführung des Sachkundenachweises für Wohnungseigentumsverwalter einen Beitrag zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien leisten. Mit der darüber hinaus im Gesetzentwurf vorgesehenen Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter sollen Wohnungseigentümer vor finanziellen Schäden geschützt werden, die durch die fehlerhafte Berufsausübung des Wohnungseigentumsverwalters entstehen können.

B. Lösung

Mit der Änderung des § 34c der Gewerbeordnung wird für Immobilienmakler ein Sachkundenachweis als neue Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis eingeführt. Darüber hinaus wird für Wohnungseigentumsverwalter erstmals eine Erlaubnispflicht in § 34c der Gewerbeordnung eingeführt. Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis für Wohnungseigentumsverwalter ist neben dem Vorliegen der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneter Vermögensverhältnisse ebenfalls der Nachweis der Sachkunde sowie darüber hinaus einer Berufshaftpflichtversicherung.

C. Alternativen

Als Alternative zu einer gesetzlichen Berufszulassungsregelung kommt eine Selbstregulierung der Branche zum Beispiel durch freiwillige Zertifizierungen oder die Vergabe von Gütesiegeln in Betracht. Entsprechende Initiativen wie zum

Beispiel die Zertifizierung nach DIN EN 15733 für Dienstleistungen von Immobilienmaklern haben aus Sicht der Branche jedoch in der Vergangenheit nicht dazu geführt, dass die Auftraggeber von Immobilienmaklern oder Wohnungseigentumsgemeinschaften verstärkt entsprechend qualifizierten Gewerbetreibenden den Vorzug gegeben haben.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Es entstehen keine unmittelbaren Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand für Bund, Länder und die Kommunen.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Der Gesetzentwurf enthält keine Regelungen für Bürgerinnen und Bürger. Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht durch dieses Gesetz kein Erfüllungsaufwand.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft beträgt insgesamt rund 18,3 Millionen Euro pro Jahr, davon Bürokratiekosten in Höhe von 86 140 Euro. Zudem entstehen einmalige Umstellungskosten von rund 3,3 Millionen Euro.

„One in, one out“-Regelung: Eine unmittelbare Kompensation des entstehenden Erfüllungsaufwands ist nicht möglich. Der jährliche Erfüllungsaufwand in Höhe von 18,3 Millionen Euro pro Jahr wird jedoch durch Entlastungen an anderer Stelle im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ausgeglichen.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung entstehen im Vollzug durch die erhöhten Anforderungen im Erlaubnisverfahren sowie durch die Einbeziehung der Wohnungseigentumsverwalter in die Erlaubnispflicht Kosten von insgesamt rund 158 711 Euro pro Jahr. Zudem entstehen einmalige Umstellungskosten von rund 1,6 Millionen Euro.

F. Weitere Kosten

Der Wirtschaft entstehen weitere Kosten durch die für das Erlaubnisverfahren anfallenden Gebühren. Dies betrifft insbesondere die Wohnungseigentumsverwalter, für die erstmals eine Erlaubnispflicht eingeführt wird.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DIE BUNDESKANZLERIN

Berlin, 2. November 2016

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Prof. Dr. Norbert Lammert
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

> Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1 NKRG ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Stellungnahme der Bundesregierung zur Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates ist als Anlage 3 beigefügt.

Der Bundesrat hat in seiner 949. Sitzung am 14. Oktober 2016 gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus Anlage 4 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 5 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Angela Merkel

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung der Gewerbeordnung

Die Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die durch Artikel 4 Absatz 58 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

   a) Die Angabe zu § 34c wird wie folgt gefasst:

      „§ 34c Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnungseigentumsverwalter, Verordnungsermächtigung“.

   b) Folgende Angabe wird angefügt:

      „§ 161 Übergangsregelungen zu § 34c“.

2. In § 11a Absatz 8 Satz 2 werden die Wörter „§ 84 des Versicherungsaufsichtsgesetzes“ durch die Wörter „§ 309 des Versicherungsaufsichtsgesetzes“ ersetzt.

3. § 34c wird wie folgt geändert:

   a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

      „§ 34c

      Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnungseigentumsverwalter, Verordnungsermächtigung“.

   b) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

      aa) In Nummer 3 Buchstabe b wird das Wort „durchführen“ durch das Wort „durchführen,“ ersetzt.

      bb) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 eingefügt:

         „4. das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne von § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes verwalten (Wohnungseigentumsverwalter)“.

   c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

      aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „rechtskräftig verurteilt worden ist, “ das Wort „oder“ gestrichen.

      bb) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

cc) Die folgenden Nummern 3 und 4 werden angefügt:

„3. der Antragsteller, der ein Gewerbe nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 betreiben will, den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbringen kann oder

4. der Antragsteller, der ein Gewerbe nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 4 betreiben will, nicht durch eine vor der Industrie- und Handelskammer erfolgreich abgelegte Prüfung nachweist, dass er die Sachkunde über die fachlichen und rechtlichen Grundlagen besitzt, die für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss der Verträge nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder für die Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 notwendig ist.“

d) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 dürfen Personen, die direkt bei der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume oder direkt bei der Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes mitwirken, nur beschäftigen, wenn sie sicherstellen, dass diese Personen über die für die jeweilige Tätigkeit erforderliche Qualifikation verfügen.“

e) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG, oder, soweit zum Schutz der Allgemeinheit und der Auftraggeber erforderlich, Vorschriften erlassen

1. über den Umfang der Verpflichtungen des Gewerbetreibenden bei der Ausübung des Gewerbes, insbesondere die Pflicht,

   a) ausreichende Sicherheiten zu leisten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen, sofern der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Auftraggebers erhält oder verwendet,

   b) die erhaltenen Vermögenswerte des Auftraggebers getrennt zu verwalten,

   c) nach der Ausführung des Auftrages dem Auftraggeber Rechnung zu legen,

   d) der zuständigen Behörde Anzeige beim Wechsel der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen zu erstatten und hierbei bestimmte Angaben zu machen,

   e) dem Auftraggeber die für die Beurteilung des Auftrages und des zu vermittelnden oder nachzuweisenden Vertrages jeweils notwendigen Informationen schriftlich oder mündlich zu geben,

   f) Bücher zu führen einschließlich der Aufzeichnung von Daten über einzelne Geschäftsvorgänge sowie über die Auftraggeber;

2. über die Inhalte und das Verfahren für die Sachkundeprüfungen nach Absatz 2 Nummer 4, die Ausnahmen von der Erforderlichkeit der Sachkundeprüfungen sowie die Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen mit den Sachkundeprüfungen, die Zuständigkeit der Industrie- und Handelskammer sowie die Berufung des Aufgabenauswahlausschusses;

3. zum Umfang an die nach Absatz 2 Nummer 3 erforderliche Haftpflichtversicherung und zu ihren inhaltlichen Anforderungen, insbesondere über die Höhe der Mindestversicherungssummen, die Bestimmung der zuständigen Behörde im Sinne des § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes, über den Nachweis über das Bestehen der Haftpflichtversicherung und Anzeigepflichten des Versicherungsunternehmens gegenüber den Behörden;

4. über die Anforderungen und Verfahren, die zur Durchführung der Richtlinie 2005/36/EG anzuwenden sind auf Inhaber von Berufsqualifikationen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben wurden, sofern diese Personen im Inland vorübergehend oder dauerhaft als Immobilienmakler oder Wohnungseigentumsverwalter tätig werden wollen.“

f) Absatz 5 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. Kreditinstitute, denen eine Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes erteilt wurde, und für Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes, soweit sich ihre Tätigkeit auf die Vermittlung von Darlehen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 beschränkt. Für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss der Verträge nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und für die Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 ist die Erlaubnis abweichend von Absatz 2 nur dann zu versagen, wenn der Antragsteller nicht die erforderliche Sachkunde nachweist. Es ist ausreichend, wenn der Nachweis der Sachkunde durch eine angemessene Zahl von beim Antragsteller beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die unmittelbar mit der Vermittlung von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume oder mit der Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes befassten Personen übertragen ist und die den Antragsteller vertreten dürfen,“.

4. In § 57 Absatz 2 wird nach dem Wort „Baubetreuer,“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.

5. In § 61a Absatz 2 Satz 1 wird nach dem Wort „Baubetreuer,“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.

6. In § 70a Absatz 2 wird nach dem Wort „Baubetreuer,“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.

7. In § 71b Absatz 2 Satz 1 wird nach dem Wort „Baubetreuer,“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.

8. § 144 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Buchstabe i wird folgender Buchstabe j eingefügt:

„j) nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 dort genanntes Eigentum verwaltet,“.

bb) Die bisherigen Buchstaben j bis n werden die Buchstaben k bis o.

b) In Absatz 4 werden die Wörter „Buchstabe l und m“ durch die Wörter „Buchstabe m und n“ ersetzt und werden die Wörter „Buchstabe a bis k und n“ durch die Wörter „Buchstabe a bis l und o“ ersetzt.

9. Folgender § 161 wird angefügt:

„§ 161

Übergangsregelungen zu § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4

(1) Gewerbetreibende, die am … [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] eine Erlaubnis haben für die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen im Sinne des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und die diese Tätigkeit nach dem … [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] weiterhin ausüben wollen, sind verpflichtet, der zuständigen Behörde bis zum … [einsetzen: Datum des ersten Tages des dreizehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] einen Sachkundenachweis nach § 34c Absatz 2 Nummer 4 vorzulegen. Die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 erlischt, wenn der erforderliche Sachkundenachweis nach § 34c Absatz 2 Nummer 4 nicht bis zum Ablauf dieser Frist erbracht wird.

(2) Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1, die seit dem … [einsetzen: Angabe des Tages und Monats der Verkündung dieses Gesetzes sowie die Jahreszahl des sechsten vor der Verkündung liegenden Jahres] ununterbrochen selbständig als Immobilienmakler gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 tätig waren und dies gegenüber der zuständigen Behörde bis zum … [einsetzen: Datum des ersten Tages des dreizehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] nachweisen, bedürfen keiner Sachkundeprüfung. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Gewerbetreibende, die vor dem … [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] gemeinschaftliches Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet haben und diese Tätigkeit nach dem … [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] weiterhin ausüben wollen, sind verpflichtet, bis zum … [einsetzen: Datum des ersten Tages des dreizehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 zu beantragen. Gewerbetreibende, die seit dem … [einsetzen: Angabe des Tages und Monats der Verkündung dieses Gesetzes sowie die Jahreszahl des sechsten vor der Verkündung liegenden Jahres] ununterbrochen selbständig als Wohnungseigentumsverwalter tätig waren und dies gegenüber der zuständigen Behörde bis zum … [einsetzen: Datum des ersten Tages des dreizehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] nachweisen, bedürfen keiner Sachkundeprüfung.“

Artikel 2

Inkrafttreten

(1) Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe e tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Im Übrigen tritt dieses Gesetz am … [einsetzen: Datum des ersten Tages des zehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Zahl der Eigentumswohnungen liegt derzeit bei rund neun Millionen mit steigender Tendenz. Die eigene Immobilie wird immer wichtiger für die Altersvorsorge und die individuelle Vermögensbildung der Bürgerinnen und Bürger. So investieren Privatpersonen beim Kauf einer Wohnimmobilie häufig ihr gesamtes angespartes Kapital beziehungsweise nehmen hohe Darlehen zur Immobilienfinanzierung auf. Meist kaufen und/oder verkaufen Privatpersonen selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser einmal im Leben und verfügen über keine eigenen Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich des Immobilienmarktes und des Immobilienrechts. Sie sind daher beim Kauf beziehungsweise Verkauf auf kundige Immobilienmakler und nach dem Erwerb von Wohnungseigentum auf kundige Wohnungseigentumsverwalter angewiesen, die die Interessen ihrer Kunden gewissenhaft und fachkundig wahrnehmen. Durch nicht ausreichend qualifizierte Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter können bei Wohnungseigentümern beziehungsweise Auftraggebern von Immobilienmaklern erhebliche Probleme und finanzielle Schäden entstehen.

Wohnungseigentumsverwalter müssen sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere des Wohnungseigentumsrechts auskennen, um ihre Aufgabe sachgerecht erfüllen zu können. Hierzu gehören insbesondere die Organisation, Durchführung und Nachbearbeitung von Eigentümerversammlungen und die Korrespondenz mit Eigentümern und Mietern. Mit der Verwaltung sind darüber hinaus vielfältige Aufgaben wie die technische Planung, Vergabe und Überwachung von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten und die kaufmännischen Aufgaben einschließlich Verwaltung, Abrechnung und Eintreibung von Geldern verbunden. Neben vielfältigen Rechtskenntnissen sind Grundkenntnisse auf bautechnischem Gebiet erforderlich. Zudem sind die Anforderungen gerade an Wohnungseigentumsverwalter durch die Herausforderungen der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung des Immobilienbestands zur Erreichung der Klimaschutzziele erheblich gestiegen, für die verantwortungsvolle Verwaltung von Wohnungseigentum im Sinne der Eigentümer sind Fachkenntnisse in einer ganzen Reihe von Fachgebieten erforderlich. Der Immobilienmakler steht zu seinem Auftraggeber als dessen Interessenvertreter in einem besonderen Treueverhältnis. Art und Umfang der sich hieraus ergebenden Pflichten richten sich nach den Umständen des Einzelfalls, etwa der wirtschaftlichen Bedeutung des Geschäfts und der Erfahrenheit beziehungsweise Unerfahrenheit des Auftraggebers. So trifft den Immobilienmakler unter anderem eine Aufklärungspflicht. Er muss seinem Auftraggeber alle ihm bekannten tatsächlichen und rechtlichen Umstände mitteilen, die sich auf den Geschäftsabschluss beziehen und für den Willensentschluss des Auftraggebers von Bedeutung sein können. Um diese Pflicht zu erfüllen und seinen Auftraggeber vor Schäden zu bewahren, sind Kenntnisse in den verschiedenen einschlägigen Rechtsbereichen erforderlich. Sowohl der Auftraggeber als auch Dritte, mit denen der Kauf- oder Mietvertrag zustande kommen soll, tragen zudem häufig eine Vielzahl von Fragen an den Makler heran, welche für die Kauf- oder Mietentscheidung wesentlich sind. Auch wenn der Immobilienmakler keine Pflicht zur Beratung übernommen hat, muss er für die Richtigkeit seiner Antworten auf die für die Kauf- oder Mietentscheidung wesentlichen Fragen der Parteien einstehen. Angaben zum Kauf- oder Mietobjekt, die er von seinem Auftraggeber oder der Gegenseite erhalten hat, darf er zwar grundsätzlich ungeprüft weitergeben. Erkennt er, dass Angaben unrichtig sind, oder drängen sich ihm insoweit Zweifel auf, muss er den Empfänger der Information hierüber oder jedenfalls über die fehlende eigene Prüfung informieren. Eine darüber hinausgehende Prüfungspflicht trifft den Makler, wenn er sich Angaben der Gegenseite gegenüber seinem Auftraggeber zu Eigen macht oder sich für deren Richtigkeit persönlich einsetzt, etwa aus Werbezwecken.

Sowohl innerhalb als auch außerhalb ihres Pflichtenkreises geben Makler häufig umfangreiche Auskünfte, um die Erfolgswahrscheinlichkeit der Vermittlung zu erhöhen. Diese Auskünfte betreffen häufig den Zustand des Gebäudes, notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, Umstände zu der Wohnungseigentumsgemeinschaft oder zum Mieter sowie der Miethöhe einer gekauften Wohnung oder Umstände des Vermieters oder Mieters vermieteter Räume. Kenntnisse rechtlicher Zusammenhänge sind daher für die Tätigkeit als Immobilienmakler ebenso erforderlich wie bautechnisches Grundwissen. Fehlinformationen können hier zu vielfältigen wirtschaftlichen Nachteilen des Auftraggebers führen, so dass gerade auch komplexe Hintergründe, die relevant für eine Kauf- oder Mietentscheidung sein können, dem Makler bekannt sein müssen.

Es ist daher sinnvoll und erforderlich, die Anforderungen an die gewerberechtliche Erlaubnis für Immobilienmakler zu erhöhen und einen Sachkundenachweis als Mindestqualifikationsanforderungen als neue Erlaubnisvoraussetzung einzuführen sowie für Wohnungseigentumsverwalter erstmals eine Erlaubnispflicht einzuführen, die ebenfalls das Vorliegen eines Sachkundenachweises voraussetzt. Darüber hinaus ist es sinnvoll und erforderlich, für Wohnungseigentumsverwalter den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung einzuführen, da durch unsachgemäße Verwaltung erhebliche unmittelbare und mittelbare Vermögensnachteile für die Wohnungseigentümer entstehen können. Das Haftungsrisiko besteht für Immobilienmakler nicht in gleicher Weise, so dass für diese auf die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung verzichtet wird.

In § 34c der Gewerbeordnung (GewO) sollen daher die Voraussetzungen für die Erteilung einer gewerberechtlichen Erlaubnis für Immobilienmakler erhöht werden. Zu den bisherigen Erlaubnisvoraussetzungen, der erforderlichen Zuverlässigkeit und dem Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse, wird als zusätzliche Erlaubnisvoraussetzung der Nachweis der erforderlichen Sachkunde eingeführt. Darüber hinaus wird für gewerbliche Verwalter von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes eine Erlaubnispflicht in § 34c GewO eingeführt. Künftig müssen auch gewerblich tätige Wohnungseigentumsverwalter als Voraussetzung für die Erteilung einer gewerberechtlichen Erlaubnis einen Sachkundenachweis sowie den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung vorlegen, zudem müssen Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse vorliegen.

Darüber hinaus wird die Ermächtigung zum Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung (Makler- und Bauträgerverordnung) erweitert, so dass Detailregelungen zur erforderlichen Sachkunde und zur Berufshaftpflichtversicherung in der Makler- und Bauträgerverordnung getroffen werden können.

II. Alternativen

Alternativ zu der Einführung einer gesetzlichen Berufszulassungsregelung käme eine Selbstregulierung der Branche zum Beispiel durch freiwillige Zertifizierungen und Vergabe von Gütesiegeln in Betracht. Entsprechende Initiativen wie zum Beispiel die freiwillige Zertifizierung nach DIN EN 15733 für Dienstleistungen von Immobilienmaklern haben aus Sicht der Branche jedoch in der Vergangenheit nicht dazu geführt, dass die Auftraggeber von Immobilienmaklern oder Wohnungseigentumsgemeinschaften verstärkt entsprechend qualifizierten Gewerbetreibenden den Vorzug gegeben haben.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland (GG). Danach ist der Bund für die Regelungen des Rechts der Wirtschaft zuständig.

Zur Wahrung der Rechtseinheit ist eine bundeseinheitliche Regelung für die getroffenen Regelungen zwingend erforderlich (Artikel 72 Absatz 2 GG). Es liegt im gesamtstaatlichen Interesse und ist zur Wahrung der Rechtseinheit erforderlich, dass die Berufszulassungsvoraussetzungen für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter bundeseinheitlich geregelt werden. Denn uneinheitliche landesrechtliche Regelungen für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter würden zu einer Rechtszersplitterung führen. Das mit dem Gesetz angestrebte Ziel eines hohen und bundeseinheitlichen Verbraucherschutzniveaus durch die Einführung eines Sachkundenachweises und die damit verbundene Verbesserung der Qualität der von Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern erbrachten Dienstleistungen sowie die Absicherung der Wohnungseigentümer vor Vermögensschäden durch die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter

könnte nicht erreicht werden. Uneinheitliche landesrechtliche Regelungen könnten zudem dazu führen, dass Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter verstärkt in den Ländern gewerblich tätig werden, die die niedrigsten Anforderungen stellen. In Ländern mit hohen Anforderungen an die Berufszulassung könnte es so zu Engpässen kommen. Zudem sind die Zugangsvoraussetzungen für den Beruf des Immobilienmaklers bereits nach bestehendem Recht bundeseinheitlich geregelt. Eine einheitliche Regelung dieser in sich geschlossenen Rechtsmaterie durch den Bund ist zur Wahrung der Rechtseinheit im gesamtstaatlichen Interesse auch weiterhin erforderlich.

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Die Regelungen stehen mit dem Recht der Europäischen Union (EU) und mit völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, im Einklang.

V. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die getroffenen Regelungen zielen darauf ab, die Berufszulassungsvoraussetzungen für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter zu erhöhen und bundeseinheitlich auszugestalten. Eine Rechts- oder Verwaltungsvereinfachung ist damit nicht verbunden.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Gesetzentwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen sind insbesondere unter den Gesichtspunkten der wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und der sozialen Verantwortung dauerhaft tragfähig.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Es entstehen keine unmittelbaren Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand für Bund, Länder und die Kommunen.

4. Erfüllungsaufwand

4.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Der Gesetzentwurf enthält keine Regelungen für Bürgerinnen und Bürger. Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht durch dieses Gesetz kein Erfüllungsaufwand.

4.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Laut Dienstleistungsstatistik und Angaben der Berufsverbände sind rund 27 000 Immobilienmakler und rund 17 700 Wohnungseigentumsverwalter von den Regelungen dieses Gesetzentwurfs betroffen. Die betroffenen Unternehmen werden durch die gesetzlichen Neuerungen um 18,3 Millionen Euro pro Jahr belastet, davon Bürokratiekosten in Höhe von 86 140 Euro. Darüber hinaus entstehen einmalige Umstellungskosten von 3,3 Millionen Euro.

Bei den betroffenen Gewerbetreibenden handelt es sich überwiegend um kleine und mittelständische Unternehmen, so dass deren Belange durch das Vorhaben insgesamt erheblich berührt sind. Eine Regelungsalternative zu der Einführung eines Sachkundenachweises für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter sowie einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter, die kleine und mittlere Unternehmen weniger stark belasten und gleichermaßen den Regelungszweck der Erhöhung des Verbraucherschutzniveaus erreichen würde, ist nicht ersichtlich. Als flankierende Maßnahme sieht § 161 GewO Übergangsregelungen sowie eine Bestandsschutzregelung für bereits im Markt tätige Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter vor, die langjährig tätige Gewerbetreibende von der Sachkundeprüfung befreit.

a) Es entsteht einmaliger Umstellungsaufwand für die Wirtschaft von rund 3,3 Millionen Euro. Der Umstellungsaufwand setzt sich aus folgenden rechtlichen Vorgaben zusammen:

aa) Bereits im Markt tätige Wohnungseigentumsverwalter müssen bis zum Ablauf der Übergangsfrist nach § 161 Absatz 3 eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 beantragen. Dies betrifft rund 17 7000 Wohnungseigentumsverwalter. Zur Berechnung des Umstellungsaufwands wird auf die Messung der Beantragung einer Erlaubnis für Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i der Gewerbeordnung und Versicherungsvermittler nach § 34d der Gewerbeordnung zurückgegriffen. Für das Ausfüllen der Antragsformulare werden 13 Minuten angesetzt. Dies umfasst insbesondere die Einarbeitung in die Informationspflicht, die Beschaffung der erforderlichen Informationen, die Datenübermittlung und Zahlungsanweisungen. Darüber hinaus sind im Erlaubnisverfahren weitere Unterlagen zu beschaffen (Sachkundenachweis, Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung, Führungszeugnis). Im Rahmen der Messung der Informationspflichten wurde von Befragten für ähnliche Vorgänge (Nachweiserbringung und Beschaffung erforderlicher Unterlagen) ein Zeitaufwand von 60 Minuten angegeben. Insgesamt beträgt damit der Zeitaufwand zur Beantragung einer Erlaubnis als Wohnungseigentumsverwalter 73 Minuten (60 Minuten Beschaffung aller erforderlichen Unterlagen, 13 Minuten für das Ausfüllen der Antragsformulare). Bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer Fallzahl von 17 000 Wohnungseigentumsverwaltern entsteht dadurch ein einmaliger Umstellungsaufwand von rund 861 400 Euro.

bb) Bereits im Markt tätige Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter müssen bis zum Ablauf der Übergangsfristen in § 161 Absatz 1 und 3 einen Sachkundenachweis nach § 34c Absatz 2 Nummer 4 erbringen. Sofern der Gewerbetreibende nachweisen kann, dass er ununterbrochen mindestens sechs Jahre als Immobilienmakler oder Wohnungseigentumsverwalter tätig war, ist er gemäß § 161 Absatz 2 bzw. Absatz 3 Satz 2 von der Sachkundeprüfung befreit. Es ist davon auszugehen, dass rund 50 Prozent der derzeit im Markt tätigen Gewerbetreibenden von der Bestandsschutzregelung Gebrauch machen können. Die Fallzahl liegt somit bei 22 350 Gewerbetreibenden (13 500 Immobilienmakler und 8 850 Wohnungseigentumsverwalter). Analog zur Sachkundeprüfung für Versicherungsvermittler nach § 34d und Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i wird angenommen, dass die Sachkundeprüfung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter insgesamt 160 Minuten dauert (90 Minuten schriftlicher Prüfungsteil und 70 Minuten mündlicher Prüfungsteil). Bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einem Zeitaufwand von 160 Minuten für die Sachkundeprüfung beträgt der einmalige Umstellungsaufwand rund 2,4 Millionen Euro.

Einmaliger Umstellungsaufwand Wirtschaft:

Gesetz	Bezeichnung	Veränderung der Kosten
§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 i. V. m § 161 Absatz 3 GewO	Beantragung einer Erlaubnis als Wohnungseigentumsverwalter	861 400 Euro
§ 34c Absatz 2 Nummer 4 i. V. m. § 161 Absatz 1 und 3 GewO	Nachträgliche Sachkundenprüfung (Immobilienmakler, Wohnungseigentumsverwalter)	2,4 Millionen Euro

b) Der jährliche Erfüllungsaufwand für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter erhöht sich durch das Vorhaben um rund 18,3 Millionen Euro.

aa) Durch die Einführung der Erlaubnispflicht für Wohnungseigentumsverwalter nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 entstehen auf Seiten der Wirtschaft Bürokratiekosten in Höhe von 86 140 Euro jährlich. Für die Beantragung der Erlaubnis einschließlich der Beschaffung der erforderlichen Unterlagen entsteht ein Zeitaufwand von 73 Minuten (60 Minuten Beschaffung aller erforderlichen Unterlagen, 13 Minuten für das Ausfüllen der Antragsformulare; siehe dazu Ausführungen unter Buchstabe a Doppelbuchstabe aa). Bei einem Lohnsatz von 40 Euro und einer angenommenen jährlichen Fluktuation von 10 Prozent aller Wohnungseigentumsverwalter beantragen pro Jahr rund 1 770 Wohnungseigentumsverwalter eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4. Hierdurch entsteht ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 86 140 Euro.

Informationspflicht Wirtschaft:

Gesetz	Bezeichnung	Veränderung der Kosten
§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO	Antrag auf Erlaubnis für Wohnungseigentumsverwalter	86 140 Euro

bb) Wohnungseigentumsverwalter sind nach § 34c Absatz 2 Nummer 3 zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung zur Deckung von Vermögensschäden, die aufgrund fehlerhafter Ausübung der Verwaltungstätigkeit entstehen, verpflichtet. Die jährlichen Prämien der Versicherungsunternehmen belaufen sich auf rund 800 bis 1 200 Euro pro Jahr. Auf Basis der Fallzahl von rund 17 700 Wohnungseigentumsverwaltern erhöht sich der jährliche Sachaufwand um rund 17,7 Millionen Euro.

cc) Wohnungseigentumsverwalter und Immobilienmakler müssen nach § 34c Absatz 2 Nummer 4 künftig einen Sachkundenachweis vorlegen. Analog zur Sachkundeprüfung für Versicherungsvermittler nach § 34d und Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i wird angenommen, dass die Sachkundeprüfung insgesamt 160 Minuten dauert (90 Minuten schriftlicher Prüfungsteil und 70 Minuten mündlicher Prüfungsteil). Bei einer jährlichen Fluktuation von 10 Prozent aller Wohnungseigentumsverwalter und Immobilienmakler macht dies 4 470 Sachkundeprüfungen pro Jahr (2 700 Immobilienmakler und 1 770 Wohnungseigentumsverwalter). Bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde ergibt sich eine jährliche Belastung von 476 502 Euro.

Jährlicher Erfüllungsaufwand Wirtschaft:

Gesetz	Bezeichnung	Veränderung der Kosten
§ 34c Absatz 2 Nummer 3 GewO	Verpflichtung zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter	17,7 Millionen Euro
§ 34c Absatz 2 Nummer 4 GewO	Sachkundennachweis des Gewerbetreibenden (Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter)	476 502 Euro

4.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Es entsteht bei den zuständigen Behörden zusätzlicher Erfüllungsaufwand im Vollzug von rund 158 711 Euro pro Jahr durch die erhöhten Anforderungen im Erlaubnisverfahren und die Einbeziehung der Wohnungseigentumsverwalter in die Erlaubnispflicht sowie einmaliger Umstellungsaufwand von rund 1,6 Millionen Euro.

a) Den zuständigen Behörden entstehen einmalige Umstellungskosten von insgesamt rund 1,6 Millionen Euro. Für 27 000 Altfälle (Immobilienmakler), die nachträglich entweder einen Sachkundenachweis oder den Nachweis einer ununterbrochenen mindestens sechsjährigen Tätigkeit als Immobilienmakler für die Inanspruchnahme der Bestandsschutzregelung nach § 161 Absatz 2 GewO vorlegen müssen, entsteht ein Zeitaufwand von 60 Minuten pro Fall für die Prüfung der Nachweise. Dies ergibt bei einem Lohnsatz pro Stunde von 27,10 Euro einmalige Kosten von 731 700 Euro. Für 17 700 Altfälle (Wohnungseigentumsverwalter) entsteht ein einmaliger Zeitaufwand von 107 Minuten pro Fall (47 Minuten Erlaubnisverfahren + 60 Minuten Prüfung Sachkundenachweis oder Nachweis der ununterbrochenen sechsjährigen Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter und der Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung), da bereits am Markt tätige und bisher erlaubnisfreie Wohnungseigentumsverwalter verpflichtet sind, einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zu stellen und dieser einschließlich der Nachweise der Sachkunde und der Berufshaftpflichtversicherung entsprechend geprüft werden muss. Die einmaligen Kosten für diese Fälle belaufen sich bei einem Lohnsatz pro Stunde von 27,10 Euro auf 855 441 Euro.

Einmaliger Umstellungsaufwand Verwaltung:

Gesetz	Bezeichnung	Veränderung der Kosten
§ 161 Absatz 1 GewO	Prüfung der nachträglich eingereichten Nachweise bezüglich der Sachkunde für Immobilienmakler	731 700 Euro
§ 161 Absatz 2 GewO	Erlaubnisverfahren inklusive Prüfung der Nachweise bezüglich der Sachkunde und der Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter	855 441 Euro

b) Der jährliche Erfüllungsaufwand der Verwaltung steigt, da die Zahl der Erlaubnisverfahren um die Zahl der jährlich in den Markt eintretenden, bisher erlaubnisfreien Wohnungseigentumsverwalter steigt. Für rund 1 770 pro Jahr neu in den Markt eintretende Wohnungseigentumsverwalter muss erstmals ein Erlaubnisverfahren durchgeführt werden, bei dem auch das Vorliegen des Sachkundenachweises und der Berufshaftpflichtversicherung zu prüfen sind. Bei einem anzunehmenden Aufwand von 107 Minuten (47 Minuten + 60 Minuten) und einem Lohnsatz von 27,10 Euro für die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter der Erlaubnisbehörde liegen die Mehrkosten bei rund 85 541 Euro pro Jahr.

c) Zum anderen ist künftig im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Immobilienmakler zu prüfen, ob der Antragsteller den erforderlichen Sachkundenachweis vorgelegt hat. Bei einer angenommenen Anzahl von 2 700 Erlaubnisanträgen für Immobilienmakler pro Jahr und einem zusätzlichen Aufwand von 60 Minuten ergeben sich bei einem Lohnsatz von 27,10 Euro pro Stunde weitere Kosten für die Verwaltung in Höhe von 73 170 Euro pro Jahr.

Jährlicher Erfüllungsaufwand Verwaltung:

Gesetz	Bezeichnung	Veränderung der Kosten
§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO	Erlaubnisverfahren für Wohnungseigentumsverwalter (einschließlich Prüfung der Vorlage des Sachkundenachweises und des Nachweises der Berufshaftpflichtversicherung)	85 541 Euro
§ 34c Absatz 2 Nummer 3 und 4 GewO	Prüfung der Vorlage des Sachkundenachweises für Immobilienmakler (im Rahmen des bestehenden Erlaubnisverfahrens)	73 170 Euro

5. Weitere Kosten

Den Gewerbetreibenden entstehen weitere Kosten durch Gebühren, die die zuständigen Behörden für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis erheben. Dies betrifft insbesondere die Wohnungseigentumsverwalter, die bisher noch keiner Erlaubnispflicht unterlagen. Die Gebühren der gewerberechtlichen Erlaubnisse für Immobilienmakler könnten sich gegebenenfalls erhöhen, da durch die Einführung eines Sachkundenachweises und einer Berufshaftpflichtversicherung zusätzliche Voraussetzungen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu prüfen sind und sich die Anforderungen dadurch erhöhen.

Darüber hinaus entstehen den Gewerbetreibenden einmalige Kosten für die Erhebung einer Gebühr durch die Industrie- und Handelskammern für die Ablegung der Sachkundeprüfung von rund 400 Euro. Die jährliche Kostenbelastung für die neu in den Markt eintretenden Gewerbetreibenden (2 700 Immobilienmakler und 1 770 Wohnungseigentumsverwalter pro Jahr) beträgt rund 1,8 Millionen Euro. Für die rund 22 350 bereits tätigen Gewerbetreibenden, die nicht von der Bestandsschutzregelung nach § 161 Absatz 2 und 3 Gebrauch machen können und die bis zum Ablauf der Übergangsfristen eine Sachkundeprüfung ablegen müssen, betragen die einmaligen Kosten für die Prüfung rund 8,9 Millionen Euro.

Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere Wohnungseigentumsverwalter die durch den Erfüllungsaufwand entstehenden Kosten durch eine Anhebung der monatlichen Pauschalvergütung für die Verwaltung an die Bürgerinnen und Bürger weitergeben werden und damit die Kosten für Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen weiter steigen.

5. Weitere Gesetzesfolgen

Der Gesetzentwurf enthält keine gleichstellungsrelevanten Bestimmungen und Aspekte. Spezifische Auswirkungen auf die Lebenssituation von Männern und Frauen sind daher nicht zu erwarten.

VI. Befristung; Evaluation

Eine Befristung des Gesetzes kommt nicht in Betracht. Die Berufszulassungsregelung soll dauerhaft Bestand haben. Das Regelungsvorhaben soll spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten evaluiert werden. Dabei wird die Bundesregierung in fachlich geeigneter Weise prüfen, ob und inwieweit die beabsichtigten Wirkungen auf die Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter erreicht worden sind. Die Bundesregierung wird ferner untersuchen, wie sich der Erfüllungsaufwand für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter entwickelt hat und ob die Entwicklung in einem angemessenen Verhältnis zu den festgestellten Regelungswirkungen steht. Die Evaluierung wird die Frage nach den unbeabsichtigten Nebenwirkungen sowie nach der Akzeptanz und Praktikabilität der Regelungen einschließen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung der Gewerbeordnung)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Erweiterung des Erlaubnistatbestands des § 34c und der Einfügung des § 161 als Übergangsregelungen zu § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 – neu –.

Zu Nummer 2 (§ 11a)

Es wird eine Verweisung auf das neue Versicherungsaufsichtsgesetz umgestellt, das am 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist. Die anderen Verweisungen sind bereits durch Artikel 2 Absatz 33 des Gesetzes zur Modernisierung der Finanzaufsicht über Versicherungen vom 1. April 2016 (BGBl. I S. 434) angepasst worden.

Zu Nummer 3 (§ 34c)

Zu Buchstabe a (Überschrift)

Die Überschrift zu § 34c wird neu gefasst. Die Überschrift umfasst künftig alle in § 34c geregelten erlaubnispflichtigen Gewerbe sowie die Verordnungsermächtigung.

Zu Buchstabe b (Absatz 1)

In der neuen Nummer 4 wird als neuer Erlaubnistatbestand die gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum im Sinne des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) aufgenommen. Die gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum war bisher erlaubnisfrei und unterlag lediglich der Anzeigepflicht nach § 14 Absatz 1 Satz 1. Von der neu eingeführten Erlaubnispflicht nicht erfasst wird die nicht gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum durch die Eigentümergemeinschaft selbst oder die nicht gewerbsmäßige Verwaltung, zum Beispiel durch einen Miteigentümer, durch einen Verwandten oder näheren Bekannten eines Wohnungseigentümers. Bei solchen Fällen wird es sich regelmäßig um kleinere Gemeinschaften handeln, die entschieden haben, das Wohnungseigentum nicht gewerbsmäßig verwalten zu lassen. Gewerbsmäßig ist die Tätigkeit des Verwalters dann, wenn sie selbständig ausgeübt wird, auf Gewinnerzielung gerichtet und auf eine gewisse Dauer angelegt ist, also nicht nur gelegentlich ausgeübt wird. Die bloße Verwaltung eigenen Vermögens ist von der Definition der Gewerbsmäßigkeit ausgeschlossen.

Zu Buchstabe c (Absatz 2)

Für die bereits nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bestehende Erlaubnispflicht für Immobilienmakler werden zur Stärkung des Verbraucherschutzes als neue Erlaubnisvoraussetzung und für die neu in § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 eingefügte Erlaubnispflicht für Wohnungseigentumsverwalter erstmalig als Erlaubnisvoraussetzung der Nachweis der erforderlichen Sachkunde eingeführt.

Durch die Einführung eines Sachkundenachweises als Voraussetzung für die Erlaubniserteilung soll die Qualität der von Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern erbrachten Dienstleistungen erhöht werden. Dies ist zum Schutz der Verbraucher vor unqualifizierter und unsachgemäßer Erbringung von Dienstleistungen sinnvoll und – angesichts der Probleme, die bei unsachgemäßer Tätigkeit auf Grund von mangelhafter Qualifikation entstehen können – auch erforderlich. So kann die mangelhafte Sachkunde eines Wohnungseigentumsverwalters dazu führen, dass Eigentümerversammlungen nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden und die dort gefassten Beschlüsse nichtig oder anfechtbar sind. Mangelhafte Sachkunde von Immobilienmaklern kann zum Beispiel dann zu wirtschaftlichen Nachteilen des Auftraggebers führen, wenn eine Kauf- oder Mietentscheidung auf Grund von fehlerhaften Informationen nicht zustande kommt.

Die Einführung eines Sachkundenachweises ist auch verhältnismäßig, da das Ziel der qualitativ hochwertigen Beratung und Vermittlung nicht durch anderweitige, weniger belastende Maßnahmen erreicht werden kann. Durch Übergangsregelungen für „Altfälle" in § 161 wird zudem sichergestellt, dass sich die bereits im Markt tätigen Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter auf die geänderte Rechtslage einstellen können und die Einführung der neuen Berufszulassungsvoraussetzung nicht dazu führt, dass diese Gewerbetreibenden ihren Beruf nicht mehr ausüben können.

Der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Voraussetzung für die Erlaubniserteilung für Wohnungseigentumsverwalter stellt sicher, dass Vermögensschäden, die einer Wohnungseigentumsgemeinschaft durch fehlerhafte Berufsausübung entstehen, abgedeckt sind. Die Einführung dieser neuen Voraussetzung für den Berufszugang für Wohnungseigentumsverwalter ist gerechtfertigt. Eine fehlerhafte Berufsausübung kann zu erheblichen finanziellen Schädigungen der Wohnungseigentümer führen. Eine verpflichtende Berufshaftpflichtversicherung erhöht den Verbraucherschutz im Falle einer fehlerhaften Berufsausübung und kann Wohnungseigentumsverwalter zugleich auch vor einer persönlichen Inanspruchnahme durch die Wohnungseigentümer bewahren. Bereits heute verfügen viele Gewerbetreibende auf freiwilliger Basis über eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung.

Zu Buchstabe d (Absatz 2a – neu –)

Es wird ein neuer Absatz 2a eingefügt, der die erforderliche Qualifikation der Mitarbeiter von Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern regelt. Der Gewerbetreibende darf nur solche Personen unmittelbar bei der Vermittlung von Grundstücks- und Immobilienverträgen oder der Verwaltung von Wohnungseigentum beschäftigen, die über die für die jeweilige Tätigkeit erforderliche Qualifikation verfügen. Erfasst werden von der Regelung in Absatz 2a diejenigen Mitarbeiter, die aktiv an der erlaubnispflichtigen Vermittlungs- oder Verwaltungstätigkeit mitwirken. Dies kann bei Immobilienmaklern zum Beispiel die Erstellung von Exposés, die Durchführung von Wohnungsbesichtigungsterminen oder die aktive Teilnahme an Gesprächen mit interessierten Käufern oder Verkäufern beziehungsweise Mietern oder Vermietern sein. Eine aktive Mitwirkung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung kann zum Beispiel durch die Erstellung von Wohngeldabrechnungen oder die Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen erfolgen. Nicht erfasst werden rein administrative Hilfstätigkeiten wie zum Beispiel Sekretariatsaufgaben und rein innerbetriebliche Tätigkeiten zum Beispiel in der Buchhaltung oder Personalabteilung.

Der Gewerbetreibende hat die Pflicht, die Qualifikation der Mitarbeiter aktiv zu prüfen, bevor er sie entsprechend einsetzt. Nicht erforderlich ist dabei, dass ein Sachkundenachweis im Sinne des Absatzes 2 Nummer 4 – also durch Ablegung einer IHK-Sachkundeprüfung – erbracht wird. Für die angemessene Qualifikation können zum Beispiel auch Abschlüsse, Zertifikate oder Schulungen privater Bildungsträger und Akademien ausreichend sein.

Sofern der Gewerbetreibende seiner Verpflichtung aus Absatz 2a nicht nachkommt und längerfristig oder wiederholt unqualifizierte Mitarbeiter einsetzt, kann dies unter Umständen im Einzelfall zu einem Widerruf der Erlaubnis nach § 49 des Verwaltungsverfahrensgesetzes wegen Unzuverlässigkeit führen.

Zu Buchstabe e (Absatz 3)

Die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung wird neu gefasst und wird zugleich erweitert, damit auch die erforderlichen Regelungen zu den Sachkundenachweisen und zur erforderlichen Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter durch Rechtsverordnung getroffen werden können. Darüber hinaus soll die Ermächtigungsgrundlage auch die Umsetzung der Berufsanerkennungsrichtlinie 2005/36/EG in einer Rechtsverordnung umfassen.

Zu Buchstabe f (Absatz 5)

Kreditinstitute mit einer Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes waren bisher vollständig ausgenommen von der Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1. Die Freistellung galt für den gesamten Geschäftsbereich der Kreditinstitute und Zweigstellen, einschließlich der Grundstücks- und Immobilienvermittlung. Durch die Änderung in § 34c Absatz 5 Nummer 1 wird die Freistellung von der Erlaubnispflicht auf die Vermittlung von Darlehen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 beschränkt. Die Gewährung von Gelddarlehen und Akzeptkrediten (Kreditgeschäft) gehört nach § 1 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Kreditwesengesetzes zu den sogenannten Bankgeschäften, die der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegen. Es ist daher gerechtfertigt, die Darlehensvermittlung durch Kreditinstitute mit einer Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes weiterhin von der Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 freizustellen.

Für die sonstigen in § 34c Absatz 1 Satz 1 geregelten erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ist eine Freistellung von der Erlaubnispflicht jedoch nicht gerechtfertigt und wird daher aufgehoben. Es handelt sich bei diesen Tätigkeiten nicht um Bankgeschäfte im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes. Die Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung für die Vermittlung von Grundstücks- und Immobilienverträgen nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 – dies dürfte im Anwendungsbereich des § 34c der größte Tätigkeitsbereich von Kreditinstituten neben der Darlehensvermittlung sein – und die Verwaltung von Wohnungseigentum nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 – neu – sollen jedoch für die in Absatz 5 Nummer 1 genannten Unternehmen erleichtert und auf den Nachweis der Sachkunde beschränkt werden. Die Einführung eines Sachkundenachweises für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter soll zum Schutz der Verbraucher die Qualität der erbrachten Dienstleistungen steigern. Es ist daher auch erforderlich, dass die in einem Kreditinstitut oder einer Zweigestelle eines Unternehmens im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes mit der Vermittlung von Grundstücks- oder Immobilienverträgen oder der Verwaltung von Wohnungseigentum betrauten Personen entsprechend sachkundig sind.

Nach Satz 3 ist es dabei ausreichend, wenn der Nachweis der Sachkunde durch eine angemessene Zahl von Mitarbeitern erbracht wird. Diese müssen unmittelbar verantwortlich sein für den Geschäftsbereich der Vermittlung von Grundstücks- oder Immobilienverträgen oder die Verwaltung von Wohnungseigentum. Der Gewerbetreibende, der nach gewerberechtlichen Grundsätzen eine juristische oder eine natürliche Person sein kann, kann den Nachweis der Sachkunde zum Beispiel von der Geschäftsführung auf andere vertretungsberechtigte Personen des Unternehmens delegieren, beispielsweise an die Leitung des Geschäftsbereichs Immobilien.

Zu Nummer 4 (§ 57)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung auf Grund der Aufnahme des Wohnungseigenumgsverwalters in den Erlaubnistatbestand des § 34c.

Zu Nummer 5 (§ 61a)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung auf Grund der Aufnahme des Wohnungseigentumsverwalters in den Erlaubnistatbestand des § 34c.

Zu Nummer 6 (§ 70a)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung auf Grund der Aufnahme des Wohnungseigentumsverwalters in den Erlaubnistatbestand des § 34c.

Zu Nummer 7 (§ 71b)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung auf Grund der Aufnahme des Wohnungseigentumsverwalters in den Erlaubnistatbestand des § 34c.

Zu Nummer 8 (§ 144)

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Aufnahme des Wohnungseigentumsverwalters in den Erlaubnistatbestand des § 34c. In § 144 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe j wird ein neuer Ordnungswidrigkeitstatbestand eingeführt. Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 – neu – gemeinschaftliches Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet.

Zu Nummer 9 (§ 161 – neu -

Der neue § 161 enthält Übergangsregelungen für bereits tätige Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter.

Absatz 1

Immobilienmakler, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 sind und auch nach Inkrafttreten dieses Gesetzes weiterhin tätig sein wollen, müssen bis spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten den erforderlichen Sachkundenachweis bei der zuständigen Behörde vorlegen. Sofern dies bis zum Ablauf dieser Frist nicht erfolgt, erlischt die Erlaubnis automatisch. Eine erneute Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse erfolgt nicht.

Absatz 2

Immobilienmakler, die mindestens sechs Jahre vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ununterbrochen selbständig mit einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 tätig waren und dies bis spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, sind vom Nachweis der Sachkunde befreit. Die ununterbrochene, selbständige Tätigkeit als Immobilienmakler ist durch geeignete Unterlagen gegenüber der Behörde nachzuweisen. Dazu gehören insbesondere die Vorlage der Erlaubnisurkunde nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und der Gewerbeanmeldung nach § 14 Absatz 1 GewO sowie Provisionsabrechnungen und Vertragskopien. Darüber hinaus können die nach § 10 der Makler- und Bauträgerverordnung zu führenden Aufzeichnungen als Nachweis vorgelegt werden. Kurzfristige Unterbrechungen durch die gesetzlichen Mutterschutzzeiten, Elternzeiten bis zu sechs Monaten, Krankheit, Kuren und Fortbildungen bis zu sechs Monaten stellen keine Unterbrechung der Tätigkeit im Sinne des § 161 Absatz 2 dar. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes kann sich der Gewerbetreibende nicht mehr auf die als Übergangsregelung konzipierte Bestandsschutzregelung des Absatzes 2 berufen. Die Erlaubnis erlischt automatisch, sofern der Gewerbetreibende den Nachweis der ununterbrochenen, selbständigen Tätigkeit als Immobilienmakler nicht bis zum Ablauf der in Satz 1 genannten Frist als Immobilienmakler erbringt.

Absatz 3

Wohnungseigentumsverwalter, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes tätig waren, müssen innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 – neu –beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens sind alle Erlaubnisvoraussetzungen nach Absatz 2 nachzuweisen (Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse, Berufshaftpflichtversicherung, Sachkunde). Gewerbetreibende, die mindestens sechs Jahre vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ununterbrochen als selbständige Wohnungseigentumsverwalter tätig waren und dies bis spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, sind vom Nachweis der Sachkunde befreit. Die ununterbrochene, selbständige Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. Dazu gehört insbesondere die Gewerbeanmeldung nach § 14 Absatz 1 GewO sowie Vertragskopien und Abrechnungen. Kurzfristige Unterbrechungen durch die gesetzlichen Mutterschutzzeiten, Elternzeiten bis zu sechs Monaten, Krankheit, Kuren und Fortbildungen bis zu sechs Monaten stellen auch hier keine Unterbrechung der Tätigkeit im Sinne des § 161 Absatz 3 dar. Nach Ablauf der in Satz 2 genannten Frist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes kann sich der Gewerbetreibende nicht mehr auf die als Übergangsregelung konzipierte Bestandsschutzregelung des Absatzes 3 Satz 2 berufen.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten. Das Gesetz soll mit Ausnahme der Erweiterung der Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung (Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe e) neun Monate

nach Verkündung in Kraft treten. Damit soll den betroffenen Gewerbetreibenden eine angemessene Übergangszeit eingeräumt werden, in der sie sich auf die neue Rechtslage einstellen können. Darüber hinaus ist die Übergangsfrist auch erforderlich, damit die Verwaltung die erforderlichen Vorkehrungen zum Vollzug der neuen Regelungen treffen kann. So müssen die für die Abnahme der Sachkundeprüfung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter zuständigen Industrie- und Handelskammern Prüfungsordnungen erlassen sowie entsprechende Prüfungsverfahren und -ausschüsse einrichten. Die Erfahrungen im Bereich der Versicherungsvermittler (§ 34d GewO) und Finanzanlagenvermittler (§ 34f GewO) haben gezeigt, dass dafür ein erheblicher zeitlicher Vorlauf erforderlich ist, damit die ordnungsgemäße Durchführung von Sachkundeprüfungen auf hohem Niveau gewährleistet werden kann.

Die Erweiterung der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung (Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe e) tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Anlage 2

Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Abs. 1 NKRG

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum (NKR Nr. 3409)

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

I. Zusammenfassung

Bürgerinnen und Bürger	keine Auswirkungen
Wirtschaft	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	18,3 Millionen Euro
Davon Bürokratiekosten:	86.000 Euro
Einmaliger Erfüllungsaufwand:	3,3 Millionen Euro
Jährliche weitere Kosten:	1,8 Millionen Euro
Einmalige weitere Kosten:	8,9 Millionen Euro
Verwaltung	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	158.700 Euro
Einmaliger Erfüllungsaufwand:	1,6 Millionen Euro
'One in one out'-Regel	Im Sinne der ‚One in one out-Regel' der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „In" von 18,3 Millionen Euro dar.
Ziel und Notwendigkeit der Regelung	Die Darstellung des Ziels und der Notwendigkeit im Regelungsentwurf ist nach Ansicht des NKR nicht ausreichend. Das Ressort begründet die geplante Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter sowie eines Sachkundenachweises für Wohnungseigentumsverwalter und Immobilienmakler mit erheblichen finanziellen Schäden, die bei Wohnungseigentümern und Auftraggebern von Immobilienmaklern durch fehlende Sachkenntnis entstehen können. Dieser Zusammenhang wird jedoch durch die Entwurfsbegründung nicht belegt. Auch zur Höhe durch fehlende Sachkenntnis verursachter Schäden macht das Ressort keine Angaben. Eine vom NKR durchgeführte Anhörung lieferte keine Belege dafür, dass Schäden hätten vermieden werden können, wenn es einen Sachkundenachweis und die Pflicht zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung heute schon gäbe.

Erwägungen zu Regelungsalternativen	Als weniger belastende Alternative kommt eine Selbstregulierung der Branche durch die Möglichkeit freiwilliger Zertifizierungen (faktisch eine Beibehaltung der gegenwärtigen Rechtslage) in Betracht. Das Ressort verwirft diese Alternative mit dem Hinweis, dass eine Selbstregulierung der Branche in der Vergangenheit nicht funktioniert habe, und beruft sich dabei auf die „Sicht der Branche“. Ob Auftraggeber von Immobilienmaklern oder Wohnungseigentumsgemeinschaften tatsächlich nicht entsprechend qualifizierten Gewerbetreibenden den Vorzug gegeben haben, ist jedoch in der Entwurfsbegründung nicht hinreichend dargelegt. Deshalb und auch im Hinblick auf das Fehlen einer empirischen Untersuchung können die Ausführungen des Ressorts zu den Regelungsalternativen nicht überzeugen.
KMU-Betroffenheit	Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum sind in der Regel kleine und mittelständische Unternehmer (KMU), sodass diese durch die vorgesehenen Berufszulassungsregelungen in besonderem Maße belastet werden. So kommt es zwangsläufig zu einer Verteuerung der Pflicht-Versicherungsprämien gegenüber einem freiwilligen Versicherungsschutz. Größere Unternehmen werden dadurch nicht so stark belastet wie KMU, da sie in der Regel über kostengünstige Rahmenverträge verfügen. Aus Sicht des Ressorts sind – für den NKR nachvollziehbar – Maßnahmen, die KMU weniger belasten und den Regelungszweck gleichermaßen erfüllen, nicht ersichtlich. Positiv zu bewerten ist, dass die KMU zumindest durch eine Bestandschutzregelung, die bereits langjährig am Markt tätige Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum von der Sachkundeprüfung befreit, entlastet werden.
Mit Blick auf die festgestellten Mängel in der Darstellung von Ziel und Notwendigkeit der Regelung und Regelungsalternativen stellt der Normenkontrollrat fest, dass die diesbezüglichen Anforderungen entsprechend den Bestimmungen des NKR-Gesetzes nicht erfüllt sind. Daher macht der NKR im Rahmen seines gesetzlichen Prüfauftrages grundsätzliche Bedenken gegen die Darstellung der Gesetzesfolgen im vorliegenden Regelungsvorhaben geltend.	

II. Im Einzelnen

II.1 Regelungsinhalt

Bestimmte Berufsgruppen, darunter die Immobilienmakler, benötigen für die Ausübung ihrer Tätigkeit eine gewerberechtliche Erlaubnis. Mit dem Regelungsvorhaben sollen die bisher ausgenommenen Wohnungseigentumsverwalter (WEG-Verwalter) in den Kreis der erlaubnispflichtigen Berufe einbezogen und zugleich die Erlaubnisvoraussetzungen erweitert werden: Sowohl Immobilienmakler als auch und WEG-Verwalter sollen künftig einen Sachkundenachweis führen, WEG-Verwalter darüber hinaus auch eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen müssen. Das Vorhaben zielt auf Qualitätssteigerung von Makler- und Verwalterdienstleistungen sowie auf Stärkung des Verbraucherschutzes vor finanziellen Einbußen.

Der Zusammenhang zwischen fehlender Sachkenntnis und erhöhtem Schadenrisiko wird im Regelungsentwurf behauptet, aber nicht empirisch belegt. Auch zur Höhe durch fehlende Sachkenntnis verursachter Schäden macht das Ressort keine Angaben. Eine vom NKR

durchgeführte Anhörung hat weder diesen Zusammenhang noch entsprechende Schäden bestätigt. Sowohl die Tätigkeit eines WEG-Verwalters als auch die eines Immobilienmaklers weist eine relativ geringe Schadensgeneigtheit auf, was sich auch in den relativ geringen Prämien der heute schon existierenden freiwilligen Haftpflichtversicherung widerspiegelt. Schäden entstehen in erster Linie durch vorsätzliches Verhalten (z. B. Veruntreuung von WEG-Geldern durch WEG-Verwalter). Dieses Fehlverhalten könnte jedoch weder durch einen Sachkundenachweis vermieden noch durch eine Haftpflichtversicherung abgedeckt werden.

II.2 Vorgaben, Erfüllungsaufwand und Weitere Kosten

Das Regelungsvorhaben betrifft rund 27.000 Immobilienmakler sowie rund 17.700 WEG-Verwalter. Bei den insgesamt also 44.700 Normadressaten handelt es sich überwiegend um kleine und mittelständische Unternehmen,

– Sachkundenachweis

Immobilienmakler und WEG-Verwalter, die ihr Gewerbe nachweislich seit mindestens sechs Jahren ununterbrochen ausüben, sind von dem neuen Sachkundenachweis befreit. Der Befreiungstatbestand greift nach Einschätzung des BMWi für die Hälfte aller Normadressaten, d.h. für 13.500 Immobilienmakler und 8.850 WEG-Verwalter, insgesamt also für 22.350 Unternehmer.

Die übrigen, weniger als sechs Jahre marktaktiven Unternehmer (sog. Altfälle) müssen nachträglich eine Sachkundeprüfung ablegen und hierüber Nachweis führen. Den 22.350 Altfällen entsteht aus dem Regelungsvorhaben ein einmaliger Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft, den das Ressort in Anlehnung an die Sachkundeprüfung für Versicherungsvermittler und Immobiliendarlehensvermittler dargestellt hat. Angenommen wird, dass die Altfälle 90 Minuten für einen schriftlichen sowie 70 Minuten für einen mündlichen Prüfungsteil aufwenden müssen. Bei mithin 160 Minuten und einem Lohnsatz von 40 Euro/Std. ergibt sich für die Wirtschaft ein einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 2,4 Millionen Euro. Darüber hinaus entstehen Kosten durch die für die Ablegung der Sachkundeprüfung zu entrichtenden Gebühren. Das Ressort schätzt diese auf 400 Euro pro Fall und stützt sich dabei auf die Höhe von Gebühren für bereits existierende Sachkundeprüfungen (z. B. im Bewachungsgewerbe). Dies ergibt einmalige weitere Kosten in Höhe von rund 8,9 Millionen Euro.

Neu in den Markt eintretende Immobilienmakler und WEG-Verwalter müssen den Sachkundenachweis bereits mit dem Antrag auf Gewerbeerlaubnis vorlegen. Das BMWi geht davon aus, dass in jedem Jahr 10 Prozent aller Normadressaten, also 2.700 Immobilienmakler und 1.770 WEG-Verwalter (insgesamt 4.470), marktaktiv und damit nachweispflichtig werden. Auf dem dargestellten Rechenweg ergibt sich damit ein jährlicher Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft von rund 477.000 Euro. Hinzu kommen jährliche weitere Kosten in Höhe von rund 1,8 Millionen Euro durch anfallende Gebühren für die Sachkundeprüfung.

Für die Verwaltung ist das Regelungsvorhaben mit neuen Aufgaben verbunden. Es entstehen einmaliger und jährlicher Erfüllungsaufwand, dessen jeweilige Höhe einerseits durch den Befreiungstatbestand und andererseits durch die für Immobilienmakler und WEG-Verwalter unterschiedlichen Vorgaben beeinflusst wird:

So muss die Verwaltung zukünftig alle 44.700 Normadressaten, Immobilienmakler ebenso wie WEG-Verwalter, darauf überprüfen, ob sie entweder den Befreiungstatbestand erfüllen oder den Sachkundenachweis erbringen können. Hierfür entsteht einmaliger Erfüllungsaufwand, bei dessen Ermittlung das Ressort von 60 Minuten/Unternehmen ausgeht und den Lohnkostensatz von 27,10 Euro/Std. zu Grunde legt.

Bei diesem Ansatz verursacht die Überprüfung der bisher schon erlaubnispflichtigen 27.000 Immobilienmakler einen einmaligen Erfüllungsaufwand von rund 730.000 Euro. Für die Zukunft rechnet das BMWi mit einer jährlichen Fluktuation von 10 v.H. des derzeitigen Bestandes, d.h. mit 2.700 Verfahren und jährlichem Erfüllungsaufwand für die Verwaltung von rund 73.000 Euro.

Für die 17.700 WEG-Verwalter müssen neben der Sachkunde/Befreiung der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung und der Antrag auf Gewerbeerlaubnis geprüft werden. In dieser Adressatengruppe kommen deshalb zu den 60 Minuten für die Nachweisprüfung noch 47 Minuten für die Erlaubnisprüfung, sodass sich ein einmaliger Erfüllungsaufwand für die Verwaltung von circa 855.000 Euro ergibt. Für die Zukunft rechnet das BMWi auch bei den WEG-Verwaltern mit einer Fluktuation von 10 v.H., also mit 1.770 Verwaltungsverfahren sowie jährlichem Erfüllungsaufwand von circa 86.000 Euro.

– Berufshaftpflichtversicherung

Von der neuen Vorgabe zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung sind nur die WEG-Verwalter betroffen. Unter der Annahme einer jährlichen Fluktuation von 10 v.H. und einem dementsprechend konstantem Bestand von 17.700 Marktteilnehmern rechnet das Ressort mit jährlichen Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft von etwa 17,7 Millionen Euro.

– Gewerbeerlaubnis

Mit der neuen Vorgabe einer Gewerbeerlaubnis betrifft das Regelungsvorhaben ebenfalls nur die bisher erlaubnisfreien WEG-Verwalter.

In Analogie zu vergleichbaren Berufsgruppen geht das BMWi davon aus, dass für Vorbereitung und Erstellung eines Erlaubnisantrags 73 Minuten aufgewendet werden müssen. Bei einem Lohnsatz von 40 Euro/Std. ergibt sich für die 17.700 bisher schon marktaktiven WEG-Verwalter einmaliger Erfüllungsaufwand von rund 861.000 Euro.

Der mit dem Erlaubnisverfahren verbundene Erfüllungsaufwand geht in die Prüfung des Sachkunde- bzw. Haftpflichtversicherungsnachweises ein (s.o.).

II. 3 Regelungsalternativen

Als weniger belastende Alternative erwägt das Ressort eine Selbstregulierung der Branche durch die Möglichkeit freiwilliger Zertifizierungen. Dies käme faktisch einer Beibehaltung der gegenwärtigen Rechtslage gleich. Das Ressort verwirft diese Alternative mit dem Hinweis, dass eine Selbstregulierung der Branche in der Vergangenheit nicht funktioniert habe, und beruft sich dabei auf die „Sicht der Branche".

Inwieweit die Qualifikation von Immobilienmaklern oder WEG-Verwaltern bei der Auswahl für die Auftraggeber tatsächlich eine Rolle gespielt hat, wird jedoch in der Entwurfsbegründung nicht dargelegt. Die Ausführungen des Ressorts diesbezüglich können nicht überzeugen.

II.4 Evaluierung

Das Vorhaben wird nach spätestens fünf Jahren durch das Ressort evaluiert.

Dr. Ludewig	Schleyer
Vorsitzender	Berichterstatter

Anlage 3

Stellungnahme der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates

Die Bundesregierung nimmt zu der Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates vom 22. August 2016 zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum wie folgt Stellung:

Die Bundesregierung hält es für gerechtfertigt, für Immobilienmakler einen Sachkundenachweis als zusätzliche Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO) einzuführen und für gewerbliche Verwalter von Wohnungseigentum erstmals eine Erlaubnispflicht einzuführen, die an das Vorliegen eines Sachkundenachweises und einer Berufshaftpflichtversicherung geknüpft ist.

Der Erwerb von Wohnungseigentum spielt für die Vermögensbildung und Altersvorsorge von Bürgerinnen und Bürgern auf Grund der anhaltenden Niedrigzinsphase und steigender Mieten eine zunehmend wichtige Rolle. Es ist daher wichtig, dass Bürgerinnen und Bürger darauf vertrauen können, dass Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter bei ihrer Tätigkeit über die erforderliche Sachkunde verfügen.

Gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter verwalten erhebliche Investitionssummen und Rücklagen der Wohnungseigentümer. Die fachlichen und rechtlichen Anforderungen im Bereich der Immobilienverwaltung sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. So begleiten sie die Eigentümer auch bei energetischen und altersbedingten Gebäudesanierungen. Fehler in der Berufsausübung können daher zu erheblichen Vermögensschäden der Wohnungseigentümer führen. Die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung als Erlaubnisvoraussetzung ist daher gerechtfertigt.

Zu berücksichtigen ist im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung auch, dass eine Reihe von beruflichen Tätigkeiten, die eine vergleichbare Bedeutung für Bürgerinnen und Bürger bei der Vermögensbildung und Altersvorsorge haben und ein vergleichbares Risiko für Vermögensschäden aufweisen, ebenfalls einer gewerberechtlichen Erlaubnispflicht unterliegt und einen Sachkundenachweis sowie eine Berufshaftpflichtversicherung voraussetzt (vgl. § 34d GewO Versicherungsvermittler, § 34f GewO Finanzanlagenvermittler, § 34i GewO Wohnimmobilienkreditvermittler).

Freiwillige Zertifizierungen durch Branchenverbände stellen nach Auffassung der Bundesregierung eine gute Ergänzung staatlicher Berufszulassungsregelungen dar, sind aber nicht geeignet, diese zu ersetzen. Denn gerade auf Grund der Freiwilligkeit ist es möglich, dass sich ein großer Teil der Gewerbetreibenden einer solchen Zertifizierung nicht unterzieht und ohne erforderliche Sachkunde am Markt tätig ist.

Die Bundesregierung weist zudem darauf hin, dass sie das Ergebnis der vom Nationalen Normenkontrollrat am 2. Dezember 2015 durchgeführten Sachverständigenanhörung in ihre Überlegungen einbezogen und den Gesetzentwurf dahingehend überarbeitet hat, dass der ursprünglich auch für Immobilienmakler vorgesehene Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als zusätzliche Erlaubnisvoraussetzung gestrichen wurde.

Anlage 4

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 949. Sitzung am 14. Oktober 2016 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe f (§ 34c Absatz 5 Nummer 1 Satz 2 GewO)

   Der Bundesrat begrüßt, dass der Gesetzentwurf in § 34c Absatz 5 Nummer 1 Satz 2 GewO-E die Erlaubniserteilung an Kreditinstitute für die Vermittlung von Grundstücks- und Immobilienverträgen und die Verwaltung von Wohnungseigentum neu regelt. Die Neuregelung trägt dazu bei, dass bei Ausübung und Beaufsichtigung von Immobilienmaklertätigkeiten und Wohnungseigentumsverwaltung ein einheitliches rechtliches Schutzniveau gewährleistet wird.

   Begründung:

   Mit 34c Absatz 5 GewO-E soll die bislang für Kreditinstitute bestehende Ausnahme beseitigt und die Vermittlung von Grundstücks- und Immobilienverträgen sowie die Verwaltung von Wohnungseigentum stärker einer aufsichtsrechtlichen Überwachung unterworfen werden. Diese Tätigkeiten sollen künftig der vorherigen Erlaubnis bedürfen, die wiederum einen Sachkundenachweis voraussetzt. Der Gesetzentwurf beseitigt damit eine Regelungslücke, die Kreditinstitute bislang von der Erlaubnispflicht freigestellt hat.

2. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 161 Absatz 1 Satz 1,
   Absatz 2 Satz 1 sowie
   Absatz 3 Satz 1 und 2 GewO)
   Artikel 2 Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten)

   Der Gesetzentwurf ist wie folgt zu ändern:

   a) In Artikel 1 Nummer 9 sind in § 161 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1 sowie Absatz 3 Satz 1 und 2 jeweils die Wörter „auf die Verkündung“ durch die Wörter „auf das Inkrafttreten“ zu ersetzen.

   b) Artikel 2 ist wie folgt zu ändern:

      aa) In Absatz 1 ist die Angabe „Nummer 2“ durch die Angabe „Nummer 3“ zu ersetzen.

      bb) In Absatz 2 ist die Angabe „zehnten“ durch die Angabe „neunzehnten“ zu ersetzen.

   Begründung:

   Für Immobilienmakler soll eine erfolgreich abgelegte Sachkundeprüfung als neue Anforderung für die Erlaubniserteilung eingeführt werden.

   Für Wohnungseigentumsverwalter wird erstmalig eine Erlaubnis eingeführt, die eine Prüfung der Zuverlässigkeit und Vermögensverhältnisse sowie des Nachweises einer erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung und des Abschlusses einer Berufshaftpflichtversicherung voraussetzt.

   Da nach dem Gesetzentwurf rund 45.000 Gewerbetreibende (rund 27 000 Immobilienmakler, rund 17 700 Wohnungseigentumsverwalter) betroffen sind, haben diese neuen Anforderungen erhebliche Auswirkungen sowohl auf die Gewerbetreibenden als auch auf den Verwaltungsvollzug.

Zu Buchstabe a:

Berichtigung eines Redaktionsversehens.

Nach der Gesetzesbegründung sollen bereits tätige Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter innerhalb von 12 Monaten „nach Inkrafttreten des Gesetzes" die neue Erlaubnis beantragen oder im Falle des Bestandsschutzes die hierfür erforderlichen Nachweise vorlegen.

Im Gesetzeswortlaut wird hinsichtlich des Beginns dieser 12 Monats-Frist jedoch nicht auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes abgestellt, sondern auf den Zeitpunkt der Verkündung des Gesetzes.

Da nach Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzentwurfs das Gesetz 9 Monate nach der Verkündung in Kraft treten soll, hätten die rund 45 000 Gewerbetreibenden nur 3 Monate Zeit, die erforderlichen Anträge zu stellen, die erforderlichen Unterlagen vorzulegen oder die erforderliche Sachkundeprüfung abzulegen. Die für die Prüfung der Unterlagen und Durchführung der Sachkundeprüfungen zuständigen Stellen werden diesen Ansturm nicht bewältigen können.

Da bei früheren vergleichbaren Fällen von Übergangsregelungen die Gewerbetreibenden 12 Monate zur Verfügung hatten und dies nach der Begründung auch diesmal beabsichtigt ist, ist der Gesetzentwurf entsprechend anzupassen.

Zu Buchstabe b:

Doppelbuchstabe aa:

Berichtigung eines Redaktionsversehens.

Nach der Begründung soll die Verordnungsermächtigung am Tag nach der Verkündung in Kraft treten. Die Verordnungsermächtigung ist jedoch nicht in Nummer 2, sondern in Nummer 3 Buchstabe e enthalten.

Doppelbuchstabe bb:

Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Gesetzesumsetzung.

Nach der Gesetzesbegründung haben die Erfahrungen im Bereich der Versicherungsvermittler (§ 34d GewO) und Finanzanlagenvermittler (§ 34f GewO) gezeigt, dass für die Einführung neuer Erlaubnisse und Erlaubnisanforderungen wie die Durchführung von Sachkundeprüfungen „ein erheblicher zeitlicher Vorlauf erforderlich ist, damit die ordnungsgemäße Durchführung von Sachkundeprüfungen auf hohem Niveau gewährleistet werden kann".

Diese Einschätzung wird geteilt, jedoch wird die hierfür vorgesehene Zeit von nur 9 Monaten nicht für ausreichend gehalten. So gab es bei der Einführung der Erlaubnispflicht für den Finanzanlagenvermittler eine Frist von 12 Monaten. Mindestens diese Frist sollte auch für die Einführung der Erlaubnispflicht für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter gelten. Um auch eventuelle Unwägbarkeiten bei der Gesetzesumsetzung berücksichtigen zu können, ist ein weiterer Zeitpuffer von einem halben Jahr sinnvoll.

Nachteile entstehen durch das spätere Inkrafttreten des Gesetzes nicht, weil es nach den Ausführungen des Nationalen Normenkontrollrates überflüssig ist und die klein- und mittelständischen Unternehmer belastet. Da Auftraggeber freiwillig zertifizierte Immobilienmakler nicht nachgefragt haben, gibt es offenkundig keine größeren Missstände in der Branche und damit keinen Handlungsdruck.

Das spätere Inkrafttreten des Gesetzes hat zudem den Vorteil, dass die bereits im Vorwege unter anderem von der Branche geäußerten Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit und an der Vereinbarkeit der neuen Regeln mit EU-Recht – z. B. über die noch erforderlichen EU-Notifizierungsverfahren – rechtlich geklärt werden können, bevor möglicherweise schadenersatzpflichtige Verwaltungsmaßnahmen gegen Gewerbetreibende und kostenträchtige Verwaltungs-Organisationsmaßnahmen getroffen werden.

3. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 161 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 2 GewO)

In Artikel 1 sind in § 161 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 2 jeweils vor dem Wort „selbständig“ die Wörter „unselbständig oder“ einzufügen.

Begründung:

Nach dem Gesetzentwurf ist eine Sachkundeprüfung nicht erforderlich, wenn der Gewerbetreibende seit sechs Jahren vor Verkündung des Gesetzes selbständig als Immobilienmakler bzw. als Wohnungseigentumsverwalter tätig war. Unselbständige Tätigkeiten werden dagegen nicht berücksichtigt.

Ein sachlicher Grund für diese unterschiedliche Behandlung ist nicht ersichtlich. Beim vergleichbaren Fall der Übergangsregelung für den Immobiliardarlehensvermittler in § 160 Absatz 3 Gewerbeordnung wurde auch die unselbständige Tätigkeit hinsichtlich des Erfordernisses einer Sachkundeprüfung berücksichtigt.

Daher soll auch bei den Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern in unselbständiger Tätigkeit erworbene Sachkunde berücksichtigt werden.

4. Zum Gesetzentwurf insgesamt

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, dem Bundestag und dem Bundesrat spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes über die Auswirkungen des Gesetzes auf die Gewerbetreibenden und auf die Verbraucher zu berichten.

Begründung:

Die Berufszugangsregelungen, die mit diesem Gesetzentwurf eingeführt werden, greifen weitreichend in die Berufsfreiheit ein. Die Bundesregierung begründet dies damit, eine Anhebung der Qualifikation im Bereich der Immobilienvermittlung und der Wohnungseigentumsverwaltung sei erforderlich, um Verbraucherinnen und Verbraucher vor wirtschaftlichen Schäden zu schützen.

Dass in den genannten Tätigkeitsfeldern tatsächlich Fehlentwicklungen mit daraus resultierenden Missständen festzustellen sind, ist mangels empirischer Daten hierzu fraglich. Auch der Nationale Normenkontrollrat konnte im Rahmen einer von ihm durchgeführten Anhörung keine Belege für Schäden finden, die durch einen Sachkundenachweis hätten vermieden werden können.

Vor diesem Hintergrund, insbesondere im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Relevanz der Regelungen, sollte nach Ablauf eines angemessenen Zeitraumes überprüft werden, wie sich die Änderungen auf die betroffenen Gewerbetreibenden sowie auf deren Kunden ausgewirkt haben. Bundestag und Bundesrat sollen über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet werden.

Anlage 5

Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung äußert sich zu der Stellungnahme des Bundesrates wie folgt:

Zu Nummer 1 (Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe f – § 34c Absatz 5 Nummer 1 Satz 2 GewO)

Die Bundesregierung begrüßt die Stellungnahme des Bundesrates zur vorgesehenen Einbeziehung von Kreditinstituten in die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 der Gewerbeordnung.

Zu Nummer 2 (Artikel 1 Nummer 9 – § 161 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 1 und 2 GewO; Artikel 2 Absatz 1 und 2 (Inkrafttreten))

Zu Buchstabe a

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zur Berichtigung eines Redaktionsversehens zu. Die einjährige Übergangsfrist für bereits im Markt tätige Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum soll ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes beginnen und nicht ab dem Zeitpunkt der Verkündung des Gesetzes.

Zu Buchstabe b

Zu Doppelbuchstabe aa

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zur Berichtigung eines Redaktionsversehens in Artikel 2 Absatz 1 zu.

Zu Doppelbuchstabe bb

Die Bundesregierung wird den Vorschlag des Bundesrates, die Übergangsfrist für das Inkrafttreten des Gesetzes von neun auf 18 Monate zu verlängern, im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen.

Zu Nummer 3 (Artikel 1 Nummer 9 – § 161 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 2 GewO)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren soll auch die im Rahmen einer unselbständigen Tätigkeit erworbene Sachkunde von Immobilienverwaltern und Wohnungseigentumsverwaltern für die Inanspruchnahme der Bestandsschutzregelung berücksichtigt werden.

Zu Nummer 4 (zum Gesetzentwurf insgesamt)

Die Bundesregierung beabsichtigt, das Gesetz spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten zu evaluieren. Dabei wird die Bundesregierung in fachlich geeigneter Weise prüfen, ob und inwieweit die beabsichtigten Wirkungen auf die Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter erreicht worden sind. Die Bundesregierung wird ferner untersuchen, wie sich der Erfüllungsaufwand für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter entwickelt hat und ob die Entwicklung in einem angemessenen Verhältnis zu den festgestellten Regelungswirkungen steht.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333